

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia, con integrazioni come richieste dal Giudice Dott. Salustri, dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Busca Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	8
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	12
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2025 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.820,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	22

All'udienza del 19/12/2025, il sottoscritto Geom. Busca Enrico, con studio in Via Montebello, 8 - 10010 - Settimo Rottaro (TO), email studiotechbe@gmail.com, PEC enrico.busca@geopec.it, Tel. 335 6395466, Fax 0125 48181, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Trattasi di appartamento al piano terreno di un fabbricato a 2 piani fuori terra. In visura l'accesso viene indicato in via G. Leopardi 5, in realtà l'accesso da via G. Leopardi 5 è stato murato dalla proprietà, l'accesso avviene dall'accesso carraio in vicolo Ronchi 2, strada sterrata che si stacca da via Torino. L'appartamento dispone di un ampio porticato esterno e di un'area esterna scoperta esclusiva recintata con cancellata; esternamente vi è un'area di manovra comune ed un'autorimessa pertinenziale dell'appartamento. L'appartamento è formato da ingresso, bagno, angolo cottura, soggiorno e 2 camere da letto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Autorimessa singola, con accesso da area comune, porta basculante, soffitto a nudo tetto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I due esecutati risultano divorziati in data 27/08/2024

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli esecutati risultano divorziati a far data dal 27/08/2024

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

L'appartamento confina a nord con Vicolo Leopardi, Sud con Area comune (sub 9), est altra unità immobiliare (fg 10 mapp. 95) a ovest altra unità immobiliare (fg 10 mapp. 631-712)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

L'autorimessa confina a nord con l'area comune (fg 10 mapp. 100 sub 9) a sud con il mappale fg 10 n 712, a ovest con altra autorimessa (fg 10 n 100 sub 6) a est con i mappali 631 e 712 del fg 10.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,50 m	T
Porticato	38,00 mq	38,00 mq	0,4	15,20 mq	0,00 m	T
Area esclusiva	25,00 mq	25,00 mq	0,18	4,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				114,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	3,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2009 al 23/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 100, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 201,42 Piano T
Dal 24/12/2009 al 14/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 100, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 107 mq Rendita € 201,42 Piano T
Dal 15/07/2015 al 09/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 100, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 107 mq Rendita € 201,42 Piano T

I titolari corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2009 al 23/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 100, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 53,04 Piano T
Dal 24/12/2009 al 14/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 100, Sub. 7

		Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 53,04 Piano T
Dal 09/11/2015 al 09/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 100, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 53,04 Piano T

I titolari catastali corrispondono con i titolari reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	100	5		A3	1	5 vani	107 mq	201,42 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	100									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza catastale in quanto è stato murato l'accesso da via G. Leopardi 5.
Occorre predisporre variazione catastale per diversa distribuzione spazi interni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	100	7		C6	3	13 mq	16 mq	53,04 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Esiste all'interno dell'autorimessa un soppalco in legno posticcio, facilmente rimovibile non ancorato in modo permanente al pavimento dell'autorimessa

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

L'appartamento è in discreto stato conservativo, sono evidenti risalite d'umidità dai muri perimetrali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

L'autorimessa è in buono stato di manutenzione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Parte comune con appartamento al piano primo e l'area di manovra antistante le due autorimesse

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Autorimessa in buono stato conservativo, ingresso da area comune da porta basculante in ferro tetto di copertura a nudo tetto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Appartamento al piano terreno con muratura portante spessore 50 cm, solai con volte ad arco, altezza utile interna 270 cm.

3 lati liberi e uno contiguo con altro fabbricato.

Impianto elettrico e riscaldamento in traccia nel muro. Riscaldamento con caldaia a gas naturale e termosifoni.

Porticato e corte esclusiva a sud.

Bagno completo di tutti gli accessori, dotato di anti bagno.
Pavimento interno in ceramica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Autorimessa con muratura portante, tetto in legno a vista, portone ingresso basculante in ferro, pavimento con battuto in cls.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis ****

L'immobile come sopra detto e occupato solo da uno dei due esecutati, il secondo esecutato sig.ra**** Omissis **** è residente in altro comune

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

L'immobile è occupato da un esecutato il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1979 al 05/12/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Priano	11/07/1979	570	257
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Torino 2	12/06/1979	16407	13545
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2002 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			

25/05/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/06/2003	98	579
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate di Torino 2	19/09/2003	41987	29110
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2007	**** Omissis ****	Accettazione Tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Bertani - Rivarolo	25/05/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate di Torino 2	01/06/2007	29160	17212
		Registrazione			
Dal 25/05/2007 al 23/12/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stefano Bertani - Rivarolo Canavese	25/05/2007	103830	13316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/12/2009 al 14/07/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Forni - Caluso	24/12/2009	96424	44571
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate di	31/12/2009	58076	44571

		Torino 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ivrea	29/12/2009	6762	1T
Dal 15/07/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesare Biondo - Rivarolo canavese	15/07/2015	1349	175
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate di Torino 2	04/08/2015	28340	19503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Torino 2	04/08/2015	17260	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1979 al 05/12/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Priano	11/07/1979	570	257
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Torino 2	12/06/1979	16407	13545
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2002 al 25/05/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		03/06/2003	98	579
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia Entrate di Torino 2	19/09/2003	41987
				29110
Dal 25/05/2007 al 23/12/2009	**** Omissis ****	Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Stefano Bertani - Rivarolo Canavese	25/05/2007	103830
				13316
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
Dal 25/05/2007	**** Omissis ****			
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Conservatoria di Ivrea	29/12/2009	6762
				1T
		Accettazione tacita eredità		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Bertani Stefano - Rivarolo Canavese	25/05/2007	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
Dal 24/12/2009 al 14/07/2015	**** Omissis ****			
		Agenzia Entrate di Torino 2	01/06/2007	29160
				17212
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Antonio Forni - Caluso	24/12/2009	96424
				44571
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia Entrate di Torino 2	31/12/2009	58076
				44571

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ivrea	29/12/2009	6762	1T
Dal 15/07/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesare Biondo - Rivarolo Canavese	15/07/2015	1349	175
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate di Torino 2	04/08/2015	28340	19503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Torino 2	04/08/2015	17620	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 09/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Compravendita
Iscritto a Torino 2 il 15/07/2015
Reg. gen. 28341 - Reg. part. 4582
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Percentuale interessi: 3,55 %
Rogante: Notaio Cesare Biondo
Data: 15/07/2015

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 11/04/2025

Reg. gen. 15378 - Reg. part. 11450

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 23/10/2025

Reg. gen. 46320 - Reg. part. 34234

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che la cancellazione è a carico della procedura con costi a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 09/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Compravendita

Iscritto a Torino 2 il 15/07/2015

Reg. gen. 28341 - Reg. part. 4582

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 140.000,00

Percentuale interessi: 3,55 %

Rogante: Notaio Cesare Biondo

Data: 15/07/2015

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 11/04/2025

Reg. gen. 15378 - Reg. part. 11450

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 23/10/2025

Reg. gen. 46320 - Reg. part. 34234

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che la cancellazione è a carico della procedura, con costi a carico dell'aggiudicatario.

ASTE
GIUDIZIARIE

NORMATIVA URBANISTICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Edificio ubicato in Area R6 aree di ristrutturazione edilizia art 25 NTDA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Edificio ubicato in Area R6 aree di ristrutturazione edilizia art 25 NTDA

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

DIA per ristrutturazione di fabbricato con recupero fondi rustici del 21/01/2009 n 5/09 prot. 455
Variante a DIA del 21/09/2009 in data 17/10/2009 n 67/09
Variante a DIA del 21/01/2009 in data 02/12/2009 prot. 7809 n. 74/09

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo progetto presentato e autorizzato in quanto è stato murato l'ingresso pedonale da via Leopardi e l'attuale ingresso è da vicolo Ronchi 2 (accesso carraio e pedonale). La modifica comporta una sanzione amministrativa di € 516,00 e la perdita delle caratteristiche di camera del locale in quanto non vengono più soddisfatti i parametri aero illuminanti

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

DIA per ristrutturazione di fabbricato con recupero fondi rustici del 21/01/2009 n 5/09 prot. 455
Variante a DIA del 21/09/2009 in data 17/10/2009 n 67/09
Variante a DIA del 21/01/2009 in data 02/12/2009 prot. 7809 n. 74/09

Esiste all'interno dell'autorimessa un soppalco in legno semplicemente appoggiato a terra facilmente rimovibile, pertanto è da considerarsi l'autorimessa conforme alla planimetria di progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T
 Trattasi di appartamento al piano terreno di un fabbricato a 2 piani fuori terra. In visura l'accesso viene indicato in via G. Leopardi 5, in realtà l'accesso da via G. Leopardi 5 è stato murato dalla proprietà, l'accesso avviene dall'accesso carraio in vicolo Ronchi 2, strada sterrata che si stacca da via Torino. L'appartamento dispone di un ampio porticato esterno e di un'area esterna scoperta esclusiva recintata con cancellata; esternamente vi è un'area di manovra comune ed un'autorimessa pertinenziale dell'appartamento. L'appartamento è formato da ingresso, bagno, angolo cottura, soggiorno e 2 camere da letto.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 100, Sub. 5, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 100
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 68.820,00
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T
 Autorimessa singola, con accesso da area comune, porta basculante, soffitto a nudo tetto
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 100, Sub. 7, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	114,70 mq	600,00 €/mq	€ 68.820,00	100,00%	€ 68.820,00
Bene N° 2 - Garage Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T	15,00 mq	400,00 €/mq	€ 6.000,00	100,00%	€ 6.000,00
Valore di stima:					€ 74.820,00

Valore di stima: € 74.820,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (oblazione, costi professionali, diritti vari)	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 72.820,00

Il metodo di stima utilizzato è il metodo MCA con comparazione di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avvalendosi anche di ricerche di mercato disponibili.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Settimo Rottaro, li 27/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Busca Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Documenti edilizi
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atti di provenienza
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Ipocatastale (Aggiornamento al 09/03/2026)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stato civile eseguiti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T
Trattasi di appartamento al piano terreno di un fabbricato a 2 piani fuori terra. In visura l'accesso viene indicato in via G. Leopardi 5, in realtà l'accesso da via G. Leopardi 5 è stato murato dalla proprietà, l'accesso avviene dall'accesso carraio in vicolo Ronchi 2, strada sterrata che si stacca da via Torino. L'appartamento dispone di un ampio porticato esterno e di un'area esterna scoperta esclusiva recintata con cancellata; esternamente vi è un'area di manovra comune ed un'autorimessa pertinenziale dell'appartamento. L'appartamento è formato da ingresso, bagno, angolo cottura, soggiorno e 2 camere da letto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 100, Sub. 5, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 100
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Edificio ubicato in Area R6 aree di ristrutturazione edilizia art 25 NTDA
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T
Autorimessa singola, con accesso da area comune, porta basculante, soffitto a nudo tetto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 100, Sub. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Edificio ubicato in Area R6 aree di ristrutturazione edilizia art 25 NTDA

Prezzo base d'asta: € 72.820,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.820,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 100, Sub. 5, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 100	Superficie	114,70 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in discreto stato conservativo, sono evidenti risalite d'umidità dai muri perimetrali		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano terreno di un fabbricato a 2 piani fuori terra. In visura l'accesso viene indicato in via G. Leopardi 5, in realtà l'accesso da via G. Leopardi 5 è stato murato dalla proprietà, l'accesso avviene dall'accesso carraio in vicolo Ronchi 2, strada sterrata che si stacca da via Torino. L'appartamento dispone di un ampio porticato esterno e di un'area esterna scoperta esclusiva recintata con cancellata; esternamente vi è un'area di manovra comune ed un'autorimessa pertinenziale dell'appartamento. L'appartamento è formato da ingresso, bagno, angolo cottura, soggiorno e 2 camere da letto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Bosconero (TO) - vicolo Ronchi 2, 10080, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 100, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa è in buono stato di manutenzione		
Descrizione:	Autorimessa singola, con accesso da area comune, porta basculante, soffitto a nudo tetto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato da un esecutato il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Compravendita
Iscritto a Torino 2 il 15/07/2015
Reg. gen. 28341 - Reg. part. 4582
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Percentuale interessi: 3,55 %
Rogante: Notaio Cesare Biondo
Data: 15/07/2015
N° repertorio: 1350
N° raccolta: 1076

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 11/04/2025
Reg. gen. 15378 - Reg. part. 11450
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Torino 2 il 23/10/2025
Reg. gen. 46320 - Reg. part. 34234
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BOSCONERO (TO) - VICOLO RONCHI 2, 10080, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Compravendita
Iscritto a Torino 2 il 15/07/2015
Reg. gen. 28341 - Reg. part. 4582
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Percentuale interessi: 3,55 %
Rogante: Notaio Cesare Biondo
Data: 15/07/2015
N° repertorio: 1350
N° raccolta: 1076

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 11/04/2025
Reg. gen. 15378 - Reg. part. 11450
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il 23/10/2025
Reg. gen. 46320 - Reg. part. 34234
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura